



ОТЧЕТ №800-2720-4/2014-О/11

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, по состоянию на 02 июня 2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



**МОСКВА
2016 г.**

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору
ООО «Управляющая компания «Финам
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Москва-Ритейл»
г-ну Шульге А.С.

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №7 от 25 мая 2016 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 02 июня 2016 г. округленно, составляет:

48 581 000

(Сорок восемь миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор

03 июня 2016 г.

Слуцкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	14
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	17
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	18
3.	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АПРЕЛЕ 2016 ГОДА	19
4.	ИТОГИ I КВАРТАЛА 2016 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	24
4.1.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	24
4.2.	ПРОДАЖА	24
4.3.	АРЕНДА	29
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	36
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	38
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	39
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	45
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	45
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	53
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	56
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	59
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	69
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	73

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В процессе проведения настоящей оценки были получены следующие выводы относительно оцениваемого объекта:

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Офисное помещение
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 53 825 160 руб. Доходный подход – 43 337 512 руб.

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3 по состоянию на 02 июня 2016 г., округленно составляет:

48 581 000

(Сорок восемь миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №7 от 25 мая 2016 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	02 июня 2016 г.
Срок проведения оценки	С 02 июня 2016 г. по 03 июня 2016 г.
Дата составления отчета	03 июня 2016 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 К/с 30101810500000000604 БИК 044583604 в ЗАО «Банк ФИНАМ», г. Москва ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1586AB00R2024 от 25.06.2015 г., сроком действия с 18 июня 2015 г. по 17 июня 2016 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Настоящий Отчет, а также содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверны лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается.

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза оцениваемых прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

Предполагается, что данные о технических характеристиках имущества, представленные Оценщику, являются достоверными.

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Данный Отчет не подлежит тиражированию, либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона № 220-ФЗ от 24 июля 2007 г.), который определяет правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам или юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Кроме того, процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки собственности. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Сведения о страховании ответственности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1586AB00R2024 от 25.06.2015 г., сроком действия с 18 июня 2015 г. по 17 июня 2016 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru

– Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

– Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

Дополнительная информация, полученная из ряда других источников и архива Исполнителя, включает в себя:

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

– печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;

– данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;

– информационные ресурсы сети INTERNET: www.appraiser.ru, www.rway.ru, www.realtor.com, www.realty21.com, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием):

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 126863 от 23 мая 2014 г.;

2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объектами оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объекта оценки:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №7 от 25 мая 2016 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №7 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 345,8 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 02 июня 2016 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

В процессе работы Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об

обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки или обоснование от их использования

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход к оценке; сравнительный подход к оценке; доходный подход к оценке.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта, с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, при составлении отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

– принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 02 июня 2016 г.

Объектом, в настоящей работе, является офисное помещение общей площадью 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, в 300 м. от станции метро Чистые Пруды. Объект расположен в центре города, в районе Красносельский Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

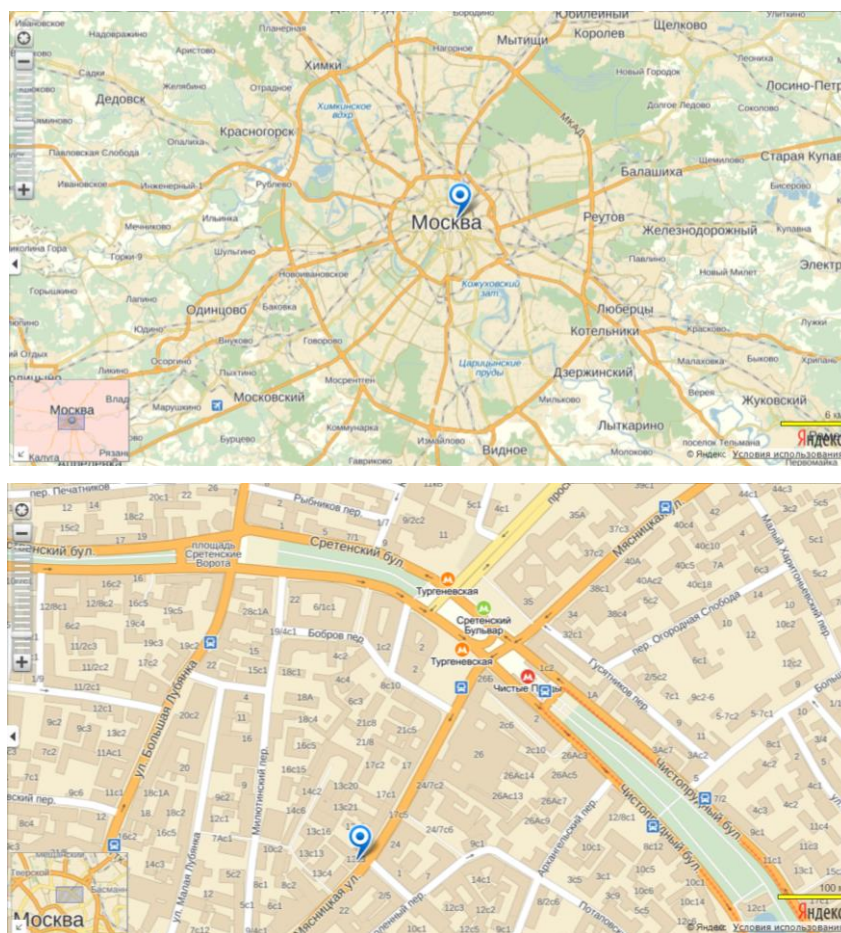


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ ¹

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Районы

Арбат, Китай-Город, Пресненский, Хамовники, Басманный, Красносельский, Таганский, Якиманка, Замоскворечье, Мещанский, Тверской.

Район Красносельский²

Соседние районы: Басманный, Китай-Город (ЦАО), Алексеевский, Марьино Роща (СВАО), Сокольники (ВАО)

Красносельский район располагается в Центральном административном округе города Москвы. Территория района занимает около 5 квадратных километров, здесь проживает более 43 тысяч человек.

Название Красносельского района возникло от села Красного, которое располагалось на этих

¹ <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.shtml>

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=76/>

землях. Первые упоминания о нем датированы 1423 годом. Место, где располагалось село, было необычайно живописным. Вокруг располагались зеленые луга. Здесь же брала начало дорога, которая вела в Ярославль. Свое развитие село начало при Василии Темном, который обустроил и расширил его территории. Именно тогда и возникло название Красное, то есть «красивое».

Территория района Красносельский имеет хорошо развитую сеть общественного транспорта. Здесь располагаются станции метро Красные ворота, Сретенский Бульвар, Красносельская, Комсомольская, Сухаревская, Тургеневская. Также по территории района проходят маршруты троллейбусов № 9, № 14, № 22, № 24, № 32, № 41, трамваев № 7, № 37, № 45, № 50, а также автобусов № 40, № 122, № 783.

На территории Красносельского района располагаются городская клиническая больница № 6, городские поликлиники № 15, № 5, детская городская поликлиника № 5, поликлиника Минобрнауки России.

Образовательные учреждения в районе Красносельский представлены детскими садами № 1042, № 115, № 1184, № 1838, № 1842, № 284, № 37, № 694, № 927, лицеем № 1500, средними общеобразовательными школами № 1283, № 1284, № 1305, № 1652, № 282, № 315, а также центром образования № 1461.

На территории Красносельского района планируется проведение реконструкции железнодорожного моста, расположенного через улицу Русаковскую, а также проведение ремонта на улице Русаковской.

О каждом из этих учреждений и организаций вы сможете найти подробную информацию при помощи нашего ресурса: местоположение на карте, адреса и телефоны.

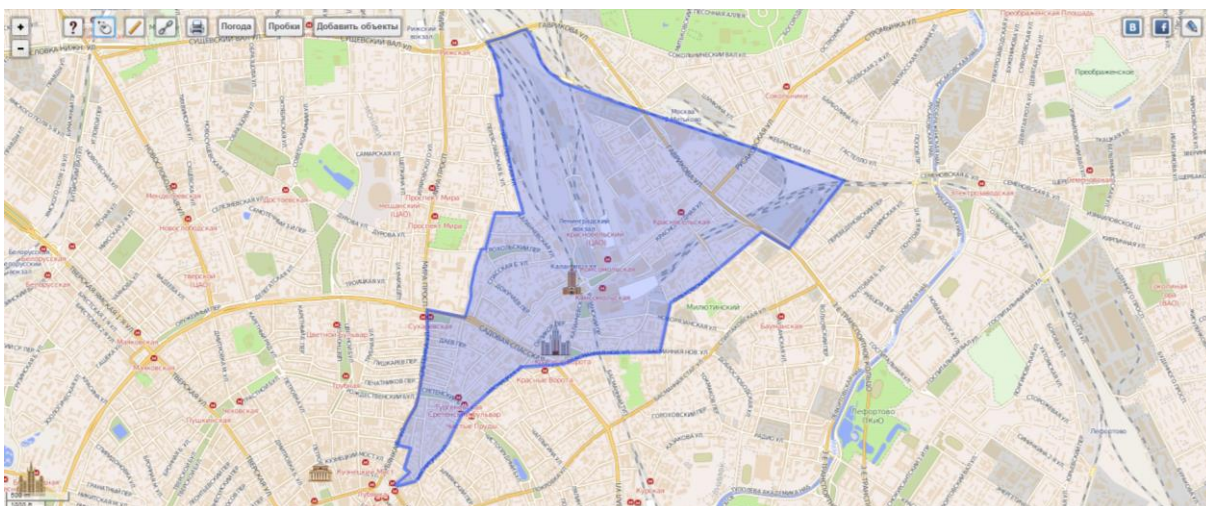


Рисунок 2.2. Красносельский район

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

Поскольку оцениваемым объектом является встроенное нежилое помещение, права на земельный участок не рассматривались.

Описание объекта

Встроенное офисное помещение общей площадью 345,8 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3
Год постройки	1865
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, антресоль 1 этажа
Общая площадь помещения, кв.м.	345,8
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал - 3,00, 1 этаж - 3,00, антресоль 1 этажа 3,00
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	15658
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 190748 от 11 февраля 2011 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000008 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



3. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АПРЕЛЕ 2016 ГОДА³

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель **ВВП**, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1% к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговли и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7%, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1% к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8%.

С исключением сезонной и календарной составляющих по **промышленному производству** в целом в апреле рост продолжился (0,1%). Рост достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5%). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8%).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая

³ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>.

напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2%.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6% до 5,9%. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7%.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4% к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3%.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2%.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6%.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6% к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7% к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7%.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4%, с начала года – 2,5%, за годовой период – 7,3% (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5%, с начала года – 7,9%, за годовой период – 16,4%).

Таблица 3.1. Основные показатели социально-экономического развития России

	2015 год												2016 год					
	январь	фев.	март	апрель	май	июнь	июль	август	сент.	окт.	нояб.	дек.	год	январь	фев.	март	апрель	
Валовой внутренний продукт ¹⁾²⁾ (в текущих ценах)			I кв.			II кв.			III кв.			IV кв.						
млрд.рублей			18209,7			19284,1			21294,4			22016,1	80804,3					
в % к соответствующему периоду предыдущего года (в постоянных ценах)			97,2			95,5			96,3			96,2	96,3				98,8 ³⁾	
Индекс потребительских цен, на конец периода, %																		
к предыдущему месяцу	103,9	102,2	101,2	100,5	100,4	100,2	100,8	100,4	100,6	100,7	100,8	100,8		101,0	100,6	100,5	100,4	
к декабрю предыдущего года	103,9	106,2	107,4	107,9	108,3	108,5	109,4	109,8	110,4	111,2	112,1	112,9	112,9	101,0	101,6	102,1	102,5	
Индекс промышленного производства ⁴⁾																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,9	98,4	99,4	95,5	94,5	95,2	95,3	95,7	96,3	96,4	96,5	95,5		97,3	101,0	99,5	100,5	
в % нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года	100,9	99,6	99,6	98,5	97,7	97,3	97,0	96,8	96,8	96,7	96,7	96,6	96,6	97,3	99,3	99,4	99,9	
Добыча полезных ископаемых																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,5	100,1	100,4	99,2	99,1	99,1	100,2	100,8	100,8	101,4	99,9	100,1		100,4	105,8	104,2	101,7	
в % нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года	101,5	100,7	100,7	100,4	100,2	100,0	100,1	100,1	100,3	100,4	100,3	100,3	100,3	100,4	102,8	103,4	103,1	
Обрабатывающие производства																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	99,9	97,2	98,1	92,8	91,7	93,4	92,9	93,2	94,6	94,1	94,7	93,9		94,4	99,0	97,2	100,6	

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 345,8 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. МЯСНИЦКАЯ, Д. 13, СТР. 3

в % нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года	99,9	98,5	98,4	97,0	95,9	95,5	95,1	94,8	94,8	94,7	94,7	94,6	94,6	94,4	96,8	96,9	98,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды																	
в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,2	98,3	100,8	101,8	98,6	99,0	99,2	99,3	97,4	96,4	96,5	93,7		102,5	100,0	99,2	96,0
в % нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года	101,2	99,7	100,0	100,5	100,0	99,9	99,8	99,7	99,4	99,0	98,8	98,4	98,4	102,5	101,3	100,6	99,6
¹⁾ Годовые данные отличаются от предыдущей публикации в марте 2015 год на величину изменений, связанных с внедрением международной методологии оценки жилищных услуг, производимых и потребляемых собственниками жилья; оценкой потребления основного капитала исходя из его текущей рыночной стоимости; согласованием данных об экспорте и импорте с данными платежного баланса, разработанного по методологии 6 издания "Руководства МВФ по платежному балансу и международной инвестиционной позиции" (РПБ6); актуализацией данных по итогам разработки базовых таблиц "Затраты-выпуск" за 2011 год, включением оценки услуг домашних работников (домашней прислуги), а также внедрением положений СНС 2008 года относительно учета результатов научных исследований и разработок и систем вооружения. ²⁾ За 2015 год - вторая оценка. ³⁾ Предварительная оценка. ⁴⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении).																	
Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾, на конец периода, %																	
к предыдущему месяцу	101,3	102,1	105,5	102,7	98,8	100,7	101,5	100,1	98,9	101,8	99,3	97,8		98,6	98,4	103,1	102,6 ²⁾
к декабрю предыдущего года	101,3	103,5	109,2	112,1	110,7	111,5	113,1	113,2	112,0	113,9	113,2	110,7	110,7	98,6	97,1	100,1	102,7 ²⁾
Продукция сельского хозяйства, в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)																	
за период	102,8	103,2	104,2	103,3	102,7	101,6	98,0	102,5	103,7	107,6	102,3	103,6	103,0	102,5	103,1	102,7	102,7
нарастающим итогом с начала года	102,8	103,0	103,5	103,5	103,3	102,9	100,3	101,7	102,2	102,8	102,8	103,0	103,0	102,5	102,8	102,8	102,8
Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного), млрд. т-км																	
за период	201,2	187,7	215,6	202,4	210,5	206,9	220,3	215,8	216,2	222,0	214,9	220,8	2534,3	197,3	200,2	215,7 ³⁾	206,4
нарастающим итогом с начала года	201,2	388,9	604,5	807,0	1017,4	1224,4	1444,6	1660,4	1876,6	2098,6	2313,5	2534,3		197,3	397,5	613,2 ³⁾	819,6
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	98,2	101,3	100,5	97,8	98,0	97,4	102,5	100,3	99,7	102,2	100,6	102,4	100,1	98,0	106,7	100,0 ³⁾	101,9
нарастающим итогом с начала года	98,2	99,7	100,0	99,4	99,1	98,8	99,4	99,5	99,5	99,8	99,9	100,1		98,0	102,2	101,4	101,6
Объем коммерческих перевозок (отправление) грузов транспортом (без трубопроводного), млн. тонн																	
за период	201,9	205,1	240,6	226,5	233,8	234,2	258,0	258,7	263,8	273,3	249,2	250,9	2896,1	197,6	206,9	241,0	227,9
нарастающим итогом с начала года	201,9	407,0	647,6	874,1	1107,9	1342,1	1600,1	1858,8	2122,6	2395,9	2645,1	2896,1		197,6	404,5 ³⁾	645,5 ³⁾	873,4
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	94,5	94,5	94,4	90,1	89,9	91,7	102,2	101,9	103,7	104,8	98,3	99,0	97,2	97,8	100,9	100,2 ³⁾	100,6
нарастающим итогом с начала года	94,5	94,5	94,5	93,3	92,5	92,4	93,8	94,9	95,9	96,8	97,0	97,2		97,8	99,4	99,7	99,9
Пассажирооборот транспорта общего пользования⁴⁾, млрд. пасс.-км																	
за период	33,6	28,9	32,9	33,3	39,0	45,6	52,7	54,0	43,8	37,2	32,7	32,2	465,8	31,3	28,3	31,5	31,8
нарастающим итогом с начала года	33,6	62,5	95,4	128,7	167,7	213,3	266,0	320,0	363,8	401,0	433,7	465,8		31,3	59,6 ³⁾	91,1 ³⁾	122,9
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	93,7	91,4	91,2	93,9	96,6	96,7	98,1	97,7	97,6	94,2	89,3	89,6	94,6	93,1	97,7	95,7	95,5
нарастающим итогом с начала года	93,7	92,6	92,1	92,6	93,5	94,2	94,9	95,4	95,6	95,5	95,0	94,6		93,1	95,2	95,4	95,5
¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке. ²⁾ Предварительные данные. ³⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации. ⁴⁾ Включая пассажирооборот, выполненный юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (включая субъекты малого предпринимательства), осуществляющими перевозки пассажиров на коммерческой основе.																	
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования (в ценах соответствующих лет), млрд. рублей¹⁾																	
за период	516,9	680,7	772,1	812,8	1004,2	1203,8	1078,4	1209,1	1272,7	1703,9	1592,7	2708,6	14555,9	-	-	-	-
нарастающим итогом с начала года	516,9	1197,6	1969,7	2782,5	3786,7	4990,5	6068,9	7278,0	8550,7	10254,6	11847,3	14555,9					2149,4
в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)																	
за период	95,9	94,4	95,4	93,8	90,1	90,4	88,3	86,6	86,3	96,3	93,5	91,9	91,6	-	-	-	-
нарастающим итогом с начала года	95,9	95,1	95,2	94,8	93,5	92,7	91,9	91,1	90,4	91,3	91,5	91,6		-	-	-	95,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода, %																	
за период	102,8	102,1	97,5	100,9	100,6	100,3	100,4	102,7	100,9	99,7	100,6	101,4		102,0	100,5	97,3	100,3 ²⁾
к декабрю предыдущего года	102,8	105,0	102,3	103,2	103,9	104,2	104,6	107,4	108,4	108,1	108,7	110,3	110,3	102,0	102,5	99,8	100,0 ²⁾
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования), млн. кв. м общей площади																	
за период	6,2	6,1	6,3	5,0	4,7	6,4	5,5	5,2	7,0	7,0	7,8	18,1	85,3 ³⁾	5,5	4,7	5,4	4,7
нарастающим итогом с начала года	6,2	12,3	18,6	23,6	28,3	34,7	40,2	45,4	52,4	59,4	67,2	85,3		5,5	10,2	15,6	20,3
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	128,1	147,1	127,4	116,1	101,1	93,6	94,0	92,5	94,7	87,7	99,0	91,9	101,4	88,7	76,9	85,3	93,3
нарастающим итогом с начала года	128,1	136,9	133,5	129,4	123,7	116,8	113,1	110,2	107,9	105,0	103,4	101,4		88,7	82,8	83,7	85,7
Оборот розничной торговли⁴⁾ (в ценах соответствующих лет), млрд. рублей																	
за период	2050,5	2024,4	2196,6	2158,9	2213,7	2223,3	2301,1	2376,7	2322,6	2385,2	2387,3	2898,1	27538,4	2135,6	2107,9	2230,1	2212,0
в % к предыдущему месяцу (в сопоставимых ценах)	66,7	96,3	106,8	97,6	102,2	100,4	103,2	103,1	97,0	101,6	99,0	120,5		73,1	98,0	105,1	98,6
в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)																	
за период	95,6	92,6	91,1	90,2	90,6	90,4	90,5	90,6	89,3	88,7	87,8	85,9		94,0	95,7	94,2	95,2
нарастающим итогом с начала года	95,6	94,1	93,0	92,3	91,9	91,6	91,5	91,3	91,1	90,8	90,5	90,0		94,0	94,9	94,6	94,8

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 345,8 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. МЯСНИЦКАЯ, Д. 13, СТР. 3

Говарные запасы, на конец периода																	
млрд. рублей	1000,0	1008,9	1042,6	1072,8	1063,4	1066,9	1073,3	1083,9	1095,4	1138,5	1169,5	1261,8		1138,2	1151,9	1180,7	1180,9
в % к предыдущему месяцу	84,5	98,2	101,7	102,1	98,7	100,2	100,3	100,7	100,3	102,8	101,6	107,1		89,5	100,5	101,8	99,4
1) Данные за октябрь, ноябрь, декабрь и 2015 г. в целом уточнены на основе отчетных данных, относительные показатели за все периоды 2015 г. пересчитаны в связи с корректировкой индексов-дефляторов инвестиций в основной капитал. Начиная с 2016 г. наблюдение за инвестициями в основной капитал осуществляется ежеквартально.																	
2) Предварительные данные.																	
3) Помесячная динамика уточнена на основании данных годового отчета за 2015 год.																	
4) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.																	
Объем платных услуг населению ¹⁾																	
млрд. рублей	610,8	617,8	644,5	638,3	621,9	652,0	667,8	670,4	674,7	679,8	679,8	724,4	7882,2	638,2	666,1	684,5 ²⁾	679,6
в % к предыдущему периоду	88,1 ³⁾	100,3	103,8	98,6	96,8	103,7	100,2	99,9	100,8	100,8	99,8	106,1		87,5	104,1	102,5 ²⁾	98,8
в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,6 ³⁾	98,9 ³⁾	99,5 ³⁾	97,5 ³⁾	97,0 ³⁾	98,5 ³⁾	97,9 ³⁾	97,1 ³⁾	97,5 ³⁾	97,6 ³⁾	97,5 ³⁾	97,0 ³⁾		96,9	100,4	99,0 ²⁾	99,2
в % нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года	100,6 ³⁾	99,8 ³⁾	99,7 ³⁾	99,1 ³⁾	98,7 ³⁾	98,6 ³⁾	98,5 ³⁾	98,4 ³⁾	98,2 ³⁾	98,2 ³⁾	98,1 ³⁾	98,0 ³⁾	98,0 ³⁾	96,9	98,6	98,8 ²⁾	98,9
Доходы федерального бюджета ⁴⁾ , на конец периода (по данным Минфина)																	
млрд. рублей	1324,2	2278,9	3438,1	4550,1	5360,8	6620,9	7796,0	8959,9	10145,4	11337,3	12176,1	13655,7		1094,0	1841,9	2910,7	3907,6
в % к ВВП	24,4	19,9	19,1	18,7	17,6	17,9	17,8	17,7	17,5	17,3	16,8	17,0		20,2	16,0	16,0	15,6
Расходы федерального бюджета ⁴⁾ , на конец периода (по данным Минфина)																	
млрд. рублей	1540,0	2958,7	4130,0	5456,8	6304,5	7418,5	8838,7	9867,0	10794,3	11983,6	13021,0	15610,9		693,6	1940,7	3549,3	5140,9
в % к ВВП	28,4	25,8	22,9	22,4	20,8	20,0	20,2	19,5	18,6	18,3	18,0	19,4		12,8	16,8	19,5	20,5
Профицит федерального бюджета ⁴⁾ , на конец периода (по данным Минфина)																	
млрд. рублей	-215,9	-679,8	-691,9	-906,7	-943,7	-797,7	-1042,6	-907,1	-648,9	-646,4	-844,8	-1955,2		400,4	-98,8	-638,7	-1233,3
в % к ВВП	-4,0	-5,9	-3,8	-3,7	-3,1	-2,2	-2,4	-1,8	-1,1	-1,0	-1,2	-2,4		7,4	-0,9	-3,5	-4,9
Денежная масса (M2) ⁵⁾ , на конец периода (по данным Банка России), млрд. рублей																	
в % к предыдущему периоду	97,9	100,9	99,7	101,5	100,6	100,6	100,5	101,1	99,8	99,7	101,4	107,5	111,5	97,3	100,8	101,0	
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых																	
	17,0	15,0	14,0	14,0	12,5	11,5	11,5	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Ставка рефинансирования Банка России, на конец периода, % годовых																	
	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	11,0	11,0	11,0	11,0
Доходы и расходы на душу населения ⁶⁾⁷⁾ :																	
денежные доходы, рублей	20665	27989	27521	31316	27711	29853	30863	31250	29185	30887	30658	45139	30225	21403	28708	28910	31342
в % к предыдущему периоду	50,9 ⁸⁾	135,4	98,3	113,8	88,5	107,7	103,4	101,3	93,4	105,8	99,3	147,2	109,7 ⁸⁾	47,4	134,1	100,7	108,4
денежные расходы, рублей	23979	28389	28620	31037	27953	29634	30459	31319	29860	30767	30770	43109	30462	22574	28403	29049	30397
в % к предыдущему периоду	60,5 ⁸⁾	118,4	100,8	108,5	90,1	106,0	102,8	102,8	95,3	103,0	100,0	140,1	110,7 ⁸⁾	52,4	125,8	102,3	104,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾																	
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	98,0 ⁸⁾	97,4 ⁸⁾	97,6 ⁸⁾	97,4 ⁸⁾	92,3 ⁸⁾	95,8 ⁸⁾	95,9 ⁸⁾	94,7 ⁸⁾	93,9 ⁸⁾	93,2 ⁸⁾	93,7 ⁸⁾	99,1 ⁸⁾	95,7 ⁸⁾	94,5	95,5	98,8	92,9
нарастающим итогом с начала года	98,0 ⁸⁾	97,7 ⁸⁾	97,7 ⁸⁾	97,6 ⁸⁾	96,5 ⁸⁾	96,3 ⁸⁾	96,3 ⁸⁾	96,0 ⁸⁾	95,8 ⁸⁾	95,5 ⁸⁾	95,3 ⁸⁾	95,7 ⁸⁾		94,5	95,0	96,3	95,3

¹⁾ По данным текущей отчетности.

²⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.

³⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁴⁾ С учетом ЕСН.

⁵⁾ По методологии расчета, принятой Банком России в 1998 году, не включаются данные по кредитным организациям с отозванной лицензией.

⁶⁾ Начиная с итогов за январь 2015 г., сводные итоги по Российской Федерации сформированы с учетом данных по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ За периоды 2015г. и 2016 г. - предварительные данные.

⁸⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели за периоды 2015 года рассчитаны без учета Республики Крым и г. Севастополя.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций, рублей																	
за период	30929	31325	32642	34377	34380	35395	33901	32176	32911	33357	33347	43408	33981	32660	33873	35501 ¹⁾	36210 ²⁾
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	105,3 ³⁾	108,1 ³⁾	104,5 ³⁾	105,2 ³⁾	107,2 ³⁾	105,4 ³⁾	105,0 ³⁾	105,3 ³⁾	103,7 ³⁾	103,7 ³⁾	103,0 ³⁾	103,4 ³⁾			108,7	108,9 ¹⁾	105,4 ³⁾
нарастающим итогом с начала года	105,3 ³⁾	106,6 ³⁾	105,7 ³⁾	105,6 ³⁾	105,9 ³⁾	105,8 ³⁾	105,6 ³⁾	105,6 ³⁾	105,4 ³⁾	103,4 ³⁾	105,0 ³⁾	104,8 ³⁾			107,2	107,7 ¹⁾	107,1 ³⁾
в том числе пересчитанная в долларах США, за период	501,3	484,7	542,0	650,2	679,7	659,4	594,0	493,9	492,9	528,0	512,8	623,1	560,2	428,3	438,7	503,8	543,0
Реальная начисленная заработная плата работников организаций (с учетом индекса потребительских цен)																	
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	91,6 ³⁾	92,6 ³⁾	89,4 ³⁾	90,4 ³⁾	92,6 ³⁾	91,4 ³⁾	90,8 ³⁾	91,0 ³⁾	89,6 ³⁾	89,5 ³⁾	89,6 ³⁾	91,6 ³⁾		96,4	100,6	101,5 ¹⁾	98,3 ³⁾
нарастающим итогом с начала года	91,6 ³⁾	92,0 ³⁾	91,0 ³⁾	90,8 ³⁾	91,2 ³⁾	91,2 ³⁾	91,1 ³⁾	91,1 ³⁾	90,9 ³⁾	90,8 ³⁾	90,7 ³⁾	90,7 ³⁾		98,4	99,4 ¹⁾	99,1 ³⁾	
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода																	
млн. рублей	2507	2875	2947	2934	3277	3314	3519	3233	3466	3505	3900	3572	3572	4332	3303	4471	4054
в % к предыдущему периоду	122,8	114,7	102,5	99,6	111,7	101,1	106,2	91,9	107,2	101,1	111,3	91,6	178,1	121,3	76,2	135,4	90,7
Прирост сбережений населения во вкладах и ценных бумагах, включая валюту ⁴⁾																	
млрд. рублей	5,4	446,3	240,5	731,7	264,2	460,3	458,3	595,2	338,7	385,5	444,5	1316,1	5686,7	-270,0	514,9	417,9	631,6
Общая численность безработных, на конец периода ⁵⁾⁶⁾ , тыс. человек																	
	4167,3	4410,0	4502,8	4419,8	4292,0	4090,9	4069,2	4067,5	4032,0	4255,3	4435,5	4425,0	4263,9	4427,7	4429,4	4566,8	4519,7 ⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, на конец периода ⁶⁾ , тыс. человек																	
	924,1	990,6	1001,5	1016,8	1004,4	973,9	975,1	956,2	918,9	911,2	941,0	1001,1	967,9	1017,3	1069,9	1062,0	1055,6
Уровень безработицы (безработные к численности экономически активного населения) ⁵⁾ , на конец периода, в %:																	
общей безработицы	5,5	5,8	5,9	5,8	5,6	5,4	5,3	5,3	5,2	5,5	5,8	5,8	5,6	5,8	5,8	6,0	5,9 ⁵⁾
официально зарегистрированной	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4

¹⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 345,8 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. МЯСНИЦКАЯ, Д. 13, СТР. 3

²⁾ Оценка.

³⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁴⁾ За периоды 2015г. - предварительные данные.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ За 2015 г. - в среднем за год.

Экспорт товаров¹⁾ - всего, млрд. долларов США																	
за период	27,9	29,4	32,9	30,7	30,6	30,1	27,3	25,1	26,3	27,0	25,4	28,7	341,5	17,1	20,2	23,0	23,7
	28,1	29,3	32,9	30,9	30,7	30,1	27,3	25,3	26,6	27,4	25,8	29,2	343,5	17,6	20,3	23,4	24,0
нарастающим итогом с начала года	27,9	57,3	90,2	120,9	151,5	181,6	208,9	234,0	260,4	287,3	312,7	341,5		17,1	37,2	60,2	83,9
	28,1	57,4	90,3	121,1	151,8	181,9	209,2	234,5	261,2	288,6	314,4	343,5		17,6	37,9	61,3	85,3
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	70,4	80,7	70,0	64,5	69,6	73,9	59,1	60,6	69,2	64,9	69,1	74,9	68,6	61,2	68,6	69,9	77,2
	71,0	81,4	69,8	64,7	69,2	73,5	59,3	61,1	69,4	66,1	70,0	76,8	69,0	62,7	69,1	71,2	77,8
нарастающим итогом с начала года	70,4	75,4	73,3	70,9	70,6	71,1	69,3	68,2	68,3	68,0	68,1	68,6		61,2	65,0	66,8	69,4
	71,0	75,9	73,6	71,1	70,7	71,2	69,3	68,3	68,4	68,2	68,4	69,0		62,7	66,0	67,9	70,4
в том числе страны вне СНГ																	
за период	24,4	24,9	28,4	26,3	26,6	25,8	23,4	21,3	22,6	22,7	21,5	24,5	292,3	14,7	17,4	19,7	20,3
	25,0	25,3	28,9	26,8	27,0	26,2	23,7	21,9	23,2	23,3	22,1	25,3	298,5	15,4	17,7	20,3	20,9
нарастающим итогом с начала года	24,4	49,3	77,7	104,0	130,5	156,4	179,7	201,1	223,6	246,3	267,8	292,3		14,7	32,1	51,8	72,1
	25,0	50,3	79,1	105,9	132,9	159,1	182,8	204,7	227,9	251,2	273,3	298,5		15,4	33,1	53,5	74,3
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	71,3	81,3	69,9	64,3	71,5	74,4	56,9	58,5	68,4	62,7	68,2	75,3	68,2	60,5	69,8	69,2	77,3
	72,7	82,6	70,3	65,0	71,9	74,1	57,5	59,4	69,1	63,5	68,6	76,0	68,8	61,9	69,8	70,5	77,9
нарастающим итогом с начала года	71,3	76,0	73,7	71,0	71,1	71,7	69,3	68,0	68,0	67,5	67,6	68,2		60,5	65,2	66,6	69,3
	72,7	77,4	74,6	72,0	71,9	72,3	70,0	68,6	68,7	68,2	68,2	68,8		61,9	65,9	67,6	70,2

¹⁾ Апрель 2016 г. - оценка. Дробью показывается: в числителе - данные Банка России, в знаменателе - данные ФТС России, включая данные о взаимной торговле со странами ЕАЭС.

Импорт товаров¹⁾ - всего, млрд. долларов США																	
за период	12,2	15,4	17,1	16,2	15,3	16,2	16,7	16,3	16,8	16,9	16,5	17,4	193,0	9,8	12,8	15,3	14,6
	11,2	14,6	16,2	15,3	14,3	15,3	15,9	15,5	16,1	16,2	15,7	16,5	182,7	9,1	12,2	14,6	13,8
нарастающим итогом с начала года	12,2	27,6	44,7	60,8	76,1	92,3	109,1	125,3	142,1	159,1	175,5	193,0		9,8	22,6	37,9	52,5
	11,2	25,8	42,0	57,3	71,6	86,8	102,7	118,2	134,4	150,5	166,2	182,7		9,1	21,2	35,8	49,6
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	57,8	64,0	62,4	58,2	58,5	60,6	57,3	64,3	64,7	63,0	71,3	71,2	62,6	80,3	83,1	89,4	90,5
	59,1	65,5	63,2	58,5	58,6	60,9	57,9	66,2	66,8	64,8	72,9	72,5	63,7	81,0	83,2	89,7	90,5
нарастающим итогом с начала года	57,8	61,1	61,6	60,7	60,2	60,3	59,8	60,4	60,8	61,1	61,9	62,6		80,3	81,9	84,8	86,3
	59,1	62,6	62,8	61,6	61,0	61,0	60,5	61,2	61,8	62,1	63,0	63,7		81,0	82,3	85,2	86,6
в том числе страны вне СНГ																	
за период	10,7	13,9	15,3	14,2	13,2	14,0	14,6	14,3	15,0	15,0	14,7	15,6	170,6	8,8	11,6	13,7	13,1
	9,9	13,2	14,5	13,4	12,3	13,2	13,8	13,7	14,4	14,4	14,0	14,8	161,7	8,2	11,0	13,2	12,5
нарастающим итогом с начала года	10,7	24,6	39,9	54,0	67,3	81,3	95,9	110,2	125,2	140,2	154,9	170,6		8,8	20,3	34,1	47,2
	9,9	23,1	37,6	51,0	63,3	76,6	90,4	104,0	118,5	132,9	146,9	161,7		8,2	19,2	32,3	44,9
в % к соответствующему периоду предыдущего года																	
за период	58,2	65,1	63,8	58,0	57,3	60,1	56,4	64,4	65,8	62,7	71,8	70,7	62,7	81,8	83,5	89,8	92,6
	59,4	66,6	64,9	58,3	57,1	60,7	56,8	66,0	67,8	64,2	73,0	71,7	63,7	82,6	83,5	90,7	93,5
нарастающим итогом с начала года	58,2	61,9	62,6	61,3	60,5	60,4	59,8	60,3	60,9	61,1	62,0	62,7		81,8	82,7	85,5	87,3
	59,4	63,3	63,9	62,3	61,2	61,1	60,4	61,1	61,8	62,1	63,0	63,7		82,6	83,1	86,0	88,0
Сальдо торгового баланса¹⁾, млрд. долларов США																	
за период	15,7	14,0	15,8	14,5	15,4	13,9	10,6	8,9	9,5	10,0	8,9	11,3	148,5	7,3	7,4	7,7	9,1
	16,9	14,7	16,7	15,6	16,4	14,8	11,4	9,8	10,5	11,2	10,1	12,7	160,8	8,5	8,1	8,8	10,2
нарастающим итогом с начала года	15,7	29,7	45,5	60,1	75,4	89,3	99,9	108,7	118,2	128,3	137,2	148,5		7,3	14,7	22,4	31,4
	16,9	31,6	48,2	63,8	80,3	95,0	106,5	116,3	126,8	138,1	148,2	160,8		8,5	16,6	25,5	35,7
в том числе страны вне СНГ																	
за период	13,6	11,1	13,2	12,1	13,3	11,8	8,8	7,0	7,6	7,7	6,8	8,9	121,8	5,9	5,8	6,0	7,2
	15,1	12,1	14,3	13,4	14,7	12,9	9,9	8,2	8,8	8,9	8,1	10,4	136,8	7,3	6,7	7,2	8,3
нарастающим итогом с начала года	13,6	24,7	37,9	49,9	63,3	75,1	83,9	90,9	98,4	106,1	112,9	121,8		5,9	11,8	17,7	24,9
	15,1	27,2	41,5	54,9	69,6	82,5	92,4	100,6	109,4	118,3	126,4	136,8		7,3	14,0	21,1	29,5
Официальный курс доллара США по отношению к рублю, на конец периода, рубль/доллар США	68,93	61,27	58,46	51,70	52,97	55,52	58,99	66,48	66,24	64,37	66,24	72,88	72,88	75,17	75,09	67,61	64,33

¹⁾ Апрель 2016 г. - оценка. Дробью показывается: в числителе - данные Банка России, в знаменателе - данные ФТС России, включая данные о взаимной торговле со странами ЕАЭС.

4. ИТОГИ I КВАРТАЛА 2016 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁴

4.1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале по всем сегментам снизился.

Уровень снижения средней ставки на рынке аренды оказался выше, чем уровень снижения цены на рынке продажи, при этом по сегментам наибольший уровень снижения цены наблюдался по офисным объектам, а наибольший уровень снижения ставки – по торговой недвижимости.

Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи в 1 квартале 2016 г. можно выделить:

По сегменту торговой недвижимости цены по объектам в центре остались на уровне 4 квартала, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. По street-retail динамика цен и ставок была практически аналогичной.

На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре немного выросли, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. Описанные отличия в изменении цен и ставок почти аналогичны движению цен и ставок по торговым объектам.

Цены продажи производственно-складских помещений незначительно выросли, а арендные ставки - снизились.

4.2. ПРОДАЖА

Рынок в целом

Объем предложения

В 1 кв. 2016 года объем предложения сократился на 25% по количеству и на 19% по общей площади. За год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 1% по количеству, а по общей площади вырос на 20%.

Всего в 1 квартале на продажу было выставлено 2 438 объектов общей площадью 4 135 тыс. кв. м.

⁴ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2016>

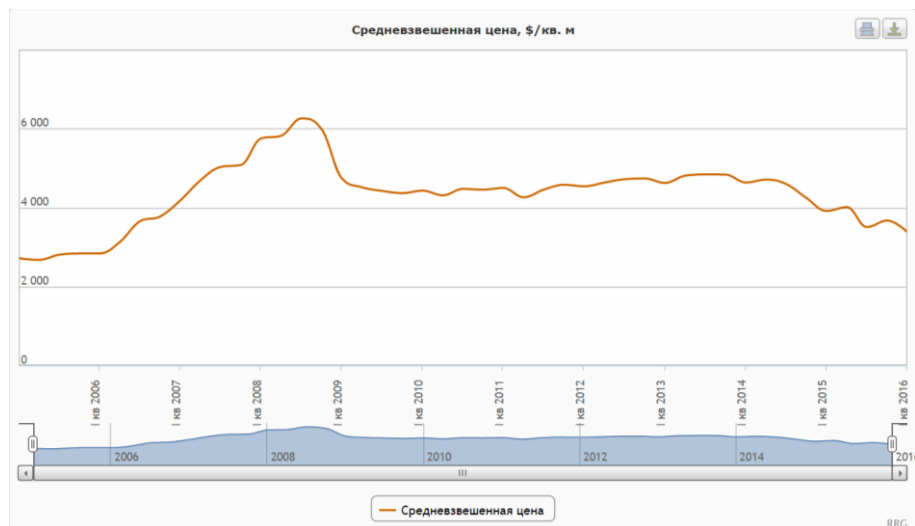
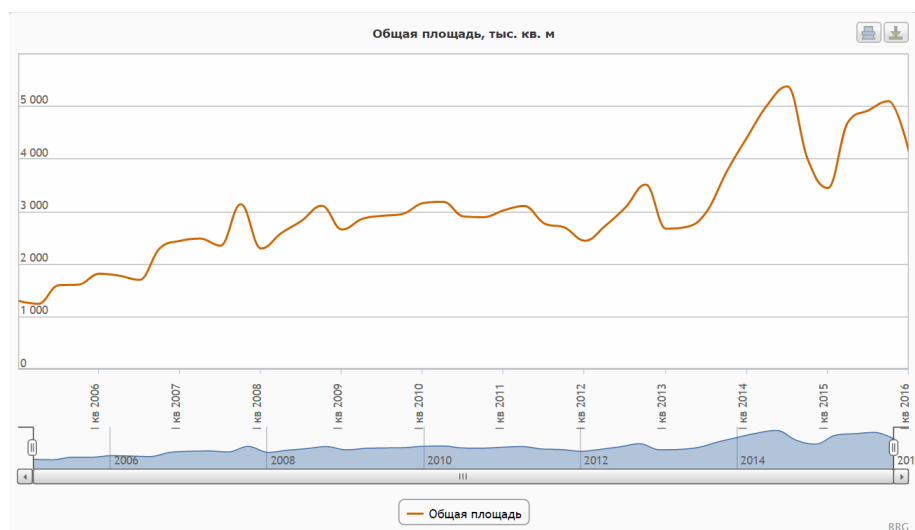
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 1 квартале 2016 года снизилась на 8% и составила 3 376 \$/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период вырос на 13%, цена в рублевом эквиваленте увеличилась на 4% до 252 862 руб./кв.м. За год, с 1 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 14%, а в рублях выросла на 2%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 25%, а за год выросла на 4% и составила 13,96 млрд. \$.

Снижение долларовых цен и некоторый рост рублевых цен в 1 квартале свидетельствует о продолжении нестабильности в макроэкономике и трудностях восстановления рынка.

Графики для рынка в целом



Рынок в целом

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	2 438	13 962	4 135	1,7	3 376
к прошлому кварталу	▼ -25%	▼ -25%	▼ -19%	▲ +8%	▼ -8%
к прошлому году	▼ -1%	▲ +4%	▲ +20%	▲ +22%	▼ -14%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 1 квартале по сравнению с четвертым по торговой недвижимости снизился на 24%, по офисной – на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 10%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 26%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 28%, по офисной – вырос на 31%, по производственно-складским – сократился на 9%, а по помещениям свободного назначения вырос на 50%.

Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 64%. Далее идут помещения свободного назначения (18%), торговые помещения (10%) и производственно-складские (8%).

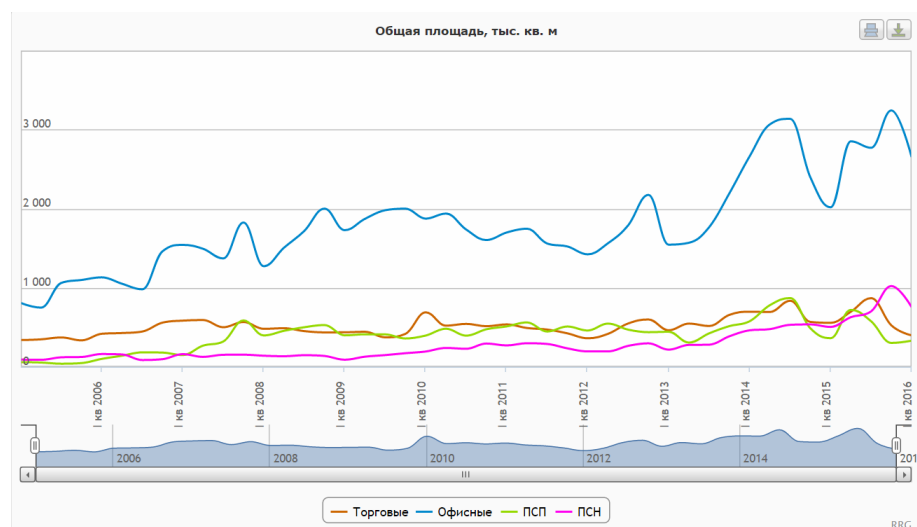
Ценовые показатели

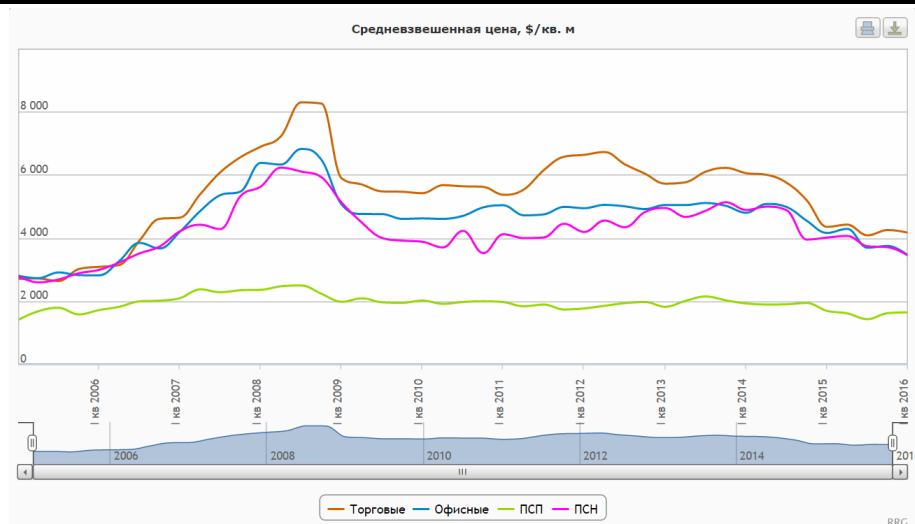
За 1 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости снизилась на 2% до 4 169 \$/кв.м, по офисной - на 8% до 3 453 \$/кв.м, по производственно-складской – выросла на 2% до 1 646 \$/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 7% до 3 448 \$/кв.м.

По сравнению с 4 кварталом 2015 года средневзвешенная цена уменьшилась на 4% по торговой, на 17% по офисной, на 3% по помещениям свободного назначения и на 14% по производственно-складской недвижимости.

Уровень снижения цен на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения цен на офисные объекты был ниже как за квартал, так и за предыдущие 4 квартала, что может говорить о том, что спрос на торговые помещения в последнее время превышает спрос на офисные.

Графики сравнительного анализа по сегментам





Торговая недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	414	1 659	397	0,96	4 169
к прошлому кварталу	▼ -40%	▼ -26%	▼ -24%	▲ +27%	▼ -2%
к прошлому году	▼ -34%	▼ -31%	▼ -29%	▲ +8%	▼ -4%

Офисная недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 508	9 159	2 652	1,76	3 453
к прошлому кварталу	▼ -20%	▼ -25%	▼ -18%	▲ +2%	▼ -8%
к прошлому году	▲ +8%	▲ +9%	▲ +31%	▲ +22%	▼ -17%

Производственно-складские помещения					
	Количество	Общая стоимость, млн \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	135	543	330	2,45	1 646
к прошлому кварталу	▼ -6%	▲ +11%	▲ +10%	▲ +17%	▲ +2%
к прошлому году	▲ +7%	▼ -11%	▼ -9%	▼ -15%	▼ -3%

Помещения свободного назначения					
	Количество	Общая стоимость, млн \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	381	2 601	755	1,98	3 448
к прошлому кварталу	▼ -24%	▼ -31%	▼ -26%	▼ -2%	▼ -7%
к прошлому году	▲ +20%	▲ +29%	▲ +50%	▲ +25%	▼ -14%

Торговая недвижимость

Объем предложения

В 1 квартале экспонировалось 414 торговых объектов общей площадью 398 тыс. кв.м, из них 64 объекта – внутри Садового Кольца и 350 объектов – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре сократился по количеству на 43%, а по общей площади – на 21%.

Объем предложения торговых объектов за пределами центра уменьшился по количеству на 40%, а по общей площади – на 24%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 1 квартал 2016 г. не изменилась и составила 11 859 \$/кв.м.

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра снизилась на 3% до 3 492 \$/кв.м, при этом цены на объекты, экспонируемые уже давно, снизились на 11%.

Судя по данным за 1 квартал, отличия в динамике спроса на объекты в центре и за его пределами, являются незначительными.

Street Retail

Объем предложения

В 1 квартале 2016 г. на продажу было выставлено 113 объектов street-retail общей площадью 36 тыс.кв.м, из них 30 объектов – внутри Садового Кольца и 83 объекта – за его пределами.

Объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 19%, а по общей площади - на 8%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству снизился на 37%, а по общей площади –на 31%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 1% до 14 958 \$/кв.м.

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 18% до 5 292 \$/кв.м. На снижение цены, в частности, повлиял уход в 4 квартале ряда крупных дорогих объектов на Кутузовский пр-те (130 кв.м, 30 721 \$/кв.м), Спартаковской ул. (395 кв.м, 13 787 \$/кв.м), Ломоносовском пр-те (446 кв.м, 10 251 \$/кв.м), Ленинградском пр-те (504 кв.м, 9 486 \$/кв.м), Брестской ул. (530 кв.м, 15 775 \$/кв.м) и ул.Красная Пресня (400 кв.м, 13 821 \$/кв.м), при этом цены по давно экспонируемым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 11%.

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов в 1 квартале снизился на 20% по количеству и на 18% по общей площади и составил 1 508 объектов общей площадью 2 653 тыс.кв.м, из них 339 объектов экспонировалось в центре и 1 169 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений по общей площади в пределах Садового Кольца снизился на 25%, а за его пределами – на 17%. По сравнению с 1 кварталом 2015 года общая площадь экспонируемых объектов в центре выросла на 4%, а за пределами Садового Кольца - на 37%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в 1 квартале 2016 года выросла на 3% и составила 6 694 \$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания

экспонирования в 4 квартале крупного дешевого объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м., 2 567 \$/кв.м). При этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 2%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в 1 квартале снизилась на 10% и составила 2 929 \$/кв.м. При этом цены по объектам, которые выставляются уже давно, снизились на 5%. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в 4 квартале крупного дорогого объекта на Кутузовском пр-те (48 671 кв.м, 9 917 \$/кв.м), а также за счет выхода на рынок в 1 квартале крупного и дешевого объекта на Каширском ш. (60 000 кв.м, 997 \$/кв.м).

Тот факт, что цены по помещениям в центре выросли, а по объектам за его пределами снизились, свидетельствует о росте спроса на более качественные помещения в пределах Садового Кольца.

4.3. АРЕНДА

Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды за 1 квартал 2016 года уменьшился на 24% по количеству и на 33% по общей площади. В целом за 4 квартал объем предложения сократился по количеству и по общей площади на 17%.

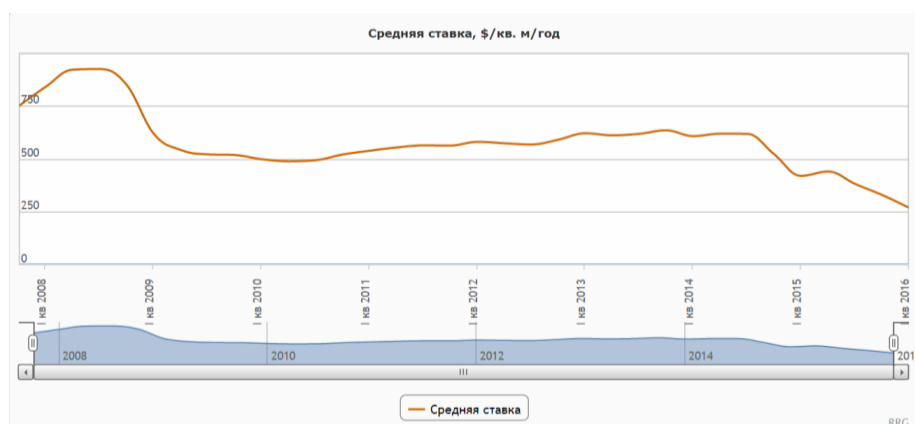
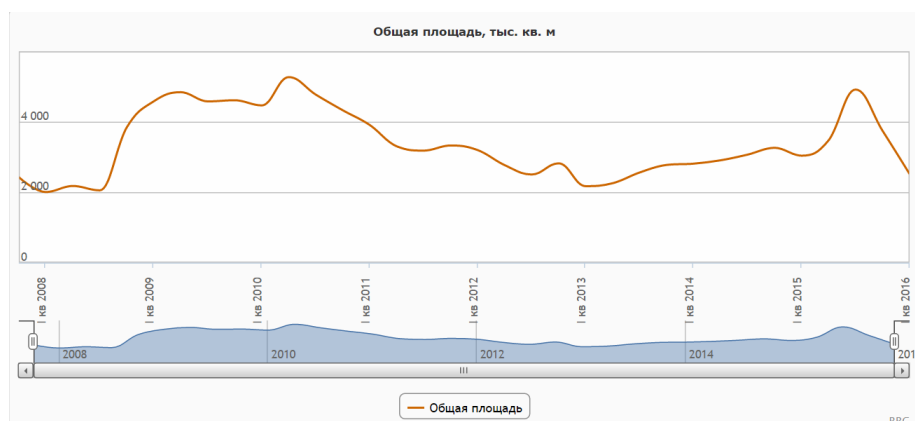
Всего в 1 квартале экспонировалось 4 311 объектов общей площадью 2 517 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал снизилась на 19%, а по сравнению с 1 кварталом 2015 года - уменьшилась на 36% и составила 267 \$/кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за год вырос на 14%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год – на 24% до 19 998 руб./кв.м/год. Годовая арендная плата как с 4 квартала 2015 по 1 квартал 2016 года снизилась на 48% и составила 0,558 млрд. \$.

Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, свидетельствует о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

Графики для рынка в целом



Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	4 311	558	2 517	0,58	267
к прошлому кварталу	▼ -29%	▼ -48%	▼ -33%	▼ -6%	▼ -19%
к прошлому году	▼ -18%	▼ -48%	▼ -17%	▲ +1%	▼ -36%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 1 квартал 2016 года по отношению к четвертому уменьшился на 24% по торговой, на 43% по офисной и на 13% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год в торговой недвижимости уменьшился на 32%, офисной – на 18%, а производственно-складской недвижимости – на 7%.

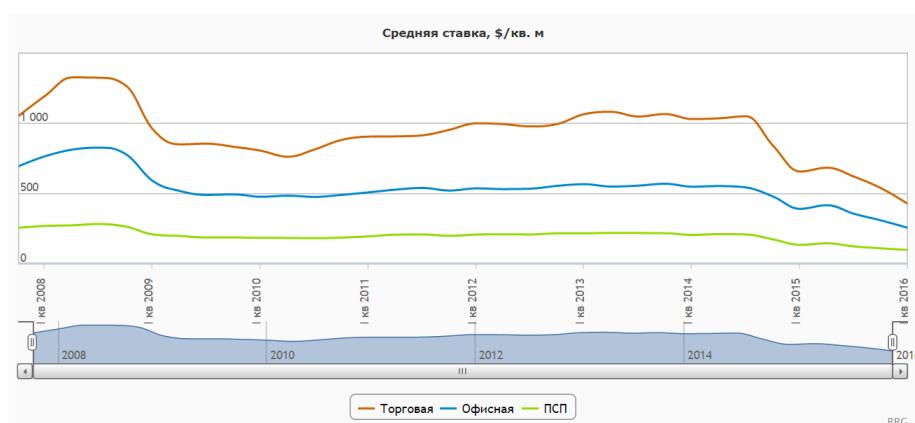
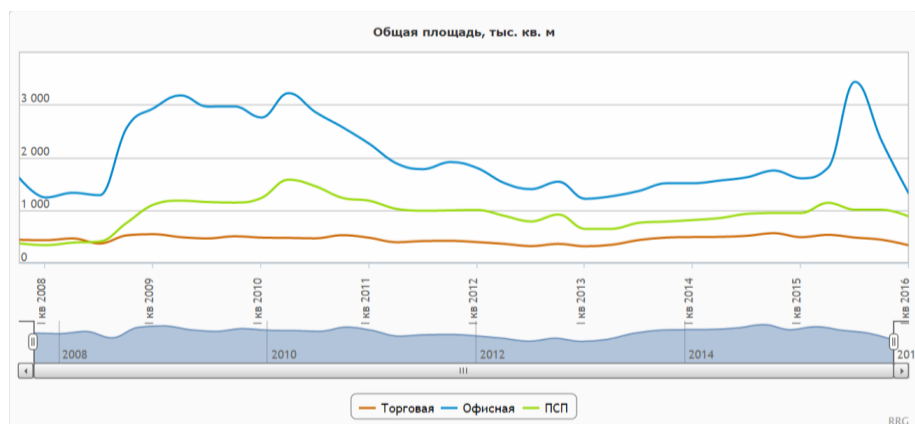
Ценовые показатели

Средняя ставка за 1 квартал по торговой недвижимости уменьшилась на 21% и составила 424 \$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 17% до 254 \$/кв.м/год, а по производственно-складской - на 12% до 96 \$/кв.м/год.

По сравнению с 1 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 35% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.

Тот факт, что как за 4 последних квартала, так и за 1 квартал изменение ставок по торговым и офисным объектам отличалось несущественно, свидетельствует о примерно одинаковом изменении спроса по данным сегментам.

Графики сравнительного анализа по сегментам



Торговая недвижимость

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 013	127	332	0,33	424
к прошлому кварталу	▼ -21%	▼ -34%	▼ -24%	▼ -4%	▼ -21%
к прошлому году	▼ -30%	▼ -58%	▼ -32%	▼ -3%	▼ -35%

Офисная недвижимость

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 571	350	1 307	0,51	254
к прошлому кварталу	▼ -35%	▼ -55%	▼ -43%	▼ -13%	▼ -17%
к прошлому году	▼ -12%	▼ -47%	▼ -18%	▼ -7%	▼ -35%

Производственно-складские помещения

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	727	81	877	1,21	96
к прошлому кварталу	▼ -13%	▼ -24%	▼ -13%	-0%	▼ -11%
к прошлому году	▼ -18%	▼ -34%	▼ -7%	▲ +13%	▼ -28%

Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в 1 квартале по количеству уменьшился на 21%, а по общей площади - на 24%. Объем предложения за год снизился на 30% по количеству, а по общей площади на 32%.

Всего в 1 квартале экспонировалось 1 013 объектов площадью 333 тыс.кв.м, из них 93 объекта - в центре и 920 помещений – за его пределами.

Объем предложения по общей площади в 1 квартале снизился на 33% в центре и на 23% за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 1 квартале 2016 года снизилась на 6% и составила 793 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, снизились на 19%.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 22% и составила 387 \$/кв.м/год. Снижение ставок произошло в условиях снижения на 15% ставок по старым объектам. Доля дорогих объектов со ставками выше 400 \$/кв.м/год снизилась с 43% в 4 квартале до 30% в 1 квартале.

Ставки по помещениям в центре как за квартал, так и за год снизились меньше, чем по объектам за его пределами, что позволяет судить о более значительном спросе на дорогие помещения в центре.

Street Retail

Объем предложения

Объем предложения объектов формата street-retail в 1 квартале 2016 года снизился на 20% по количеству и на 16% по общей площади. За год объем предложения по количеству уменьшился на 35%, а по общей площади – на 33%. Всего в 1 квартале экспонировалось 388 объектов площадью 98 тыс.кв.м, из них 49 объектов предлагалось в центре и 339 – за его пределами.

Объем предложения по общей площади за квартал уменьшился на 24% в центре и на 14% за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца в 1 квартале снизилась на 6% и составила 888 \$/кв.м/год, что было связано с тем, что ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, снизились на 19%.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца в 1 квартале снизилась на 25% и составила 428 \$/кв.м/год. При этом ставки по старым объектам снизились на 17%, а доля дорогих помещений со ставками выше 500 \$/кв.м/год снизилась с 44% в 4 квартале 2015 г. до 27% в первом.

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов за 1 квартал 2016 года по количеству уменьшился на 35%, а по общей площади - на 43%. Объем предложения составил 2 571 объект общей площадью 1 307 тыс.кв.м, из них 405 объектов – в центре и 2 166 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади уменьшился на 57%, а за его пределами - на 39%. По сравнению с 1 кварталом 2015 года объем предложения снизился на 23% по помещениям внутри Садового кольца и 18% - за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца снизилась на 14% до 365 \$/кв.м/год. Снижение общей средней ставки происходило в условиях снижения на 18% ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 400 \$/кв.м/год снизилась с 45% в 4 квартале до 26% в 1 квартале.

За пределами центра ставка снизилась на 15% и составила 233 \$/кв.м/год. При этом снижение ставок происходило также на фоне снижения ставок по старым объектам, которые составили в этом случае 15%, а доля дорогих объектов со ставками выше 500 \$/кв.м/год снизилась с 29% в 4 квартале до 18% в 1 квартале.

Сопоставимость уменьшения ставок на объекты в центре и за его пределами как за квартал, так и за год может говорить о примерно равном влиянии положения в макроэкономике на указанные сегменты.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Международные стандарты оценки, МСО)-2005.

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

Юридически допустимым является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам. Таким образом, следует рассмотреть все законные способы использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Критерий физической возможности

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий финансовой осуществимости

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование, требуемую схему возврата капитала.

Критерий максимальной продуктивности

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Исходя из функционального назначения предложенного к оценке объекта недвижимого имущества, его местоположения и юридически закрепленного варианта использования, Исполнители пришли к выводу, что юридически допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимого имущества на дату проведения работ следует считать его текущее использование.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта, с учетом расположения, функционального назначения и физического износа объекта недвижимости.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Исполнителю сделать вывод о невозможности расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке в виду того что объектом оценки является встроенное помещение, и невозможно определить его точный объем.

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении

которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке

Доходный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Согласно данному принципу, типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода к оценке.

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках данного подхода невозможно определить точные данные объекта оценки, в виду того что он является встроенным помещением. В связи с этим, Оценщиком решено отказаться от использования Затратного подхода в дальнейших расчетах.

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Наиболее действенным методом сравнительного подхода выступает метод сравнительного анализа продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

1. Изучение состояние рынка недвижимости в целом и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов, сопоставимых с оцениваемым, по которым имеется информация о сделках или предложениях по продаже.
2. Сбор информации по объектам-аналогам, проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом недвижимости с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого аналога относительно объекта оценки.
5. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (или диапазона значений стоимости).

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

При определении рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода была проанализирована ценовая информация по предложениям на продажу аналогичных объектов.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому в настоящем Отчете использованы данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу.

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – май 2016 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице 8.1.

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Адрес интернет страницы		май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Наименование объекта	Офис	http://cian.ru/sale/commercial/14349111/	http://cian.ru/sale/commercial/3390665/	http://cian.ru/sale/commercial/1486588/	http://cian.ru/sale/commercial/9026392/
Тип объекта	Встроенное помещение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Форма права	Собственность	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Этаж расположения		Москва, район Красносельский, ул. Малая Лубянка, 16, м. Тургеневская 8 мин. пешком	Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 15, м. Чистые пруды 5 мин. пешком	Москва, район Мещанский, Трубная ул., 25С2, м. Цветной бульвар 2 мин. пешком	Москва, район Мещанский, Большой Сухареvский пер., 21С6, м. Сухареvская 2 мин. пешком
Доступность	хорошая	1	цоколь	цоколь	1
Наличие коммуникаций	да	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	да	да	да	да
Состояние объекта	хорошее	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Площадь, кв.м.	345,8	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Стоимость, руб.		260,0	478,1	160,0	90,0
Стоимость за 1 кв.м., руб.		49 846 420	80 000 000	27 000 000	16 500 000
Поправка на имущественные права		191 717,00	167 329,01	168 750,00	183 333,33
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования		191 717,00	167 329,01	168 750,00	183 333,33

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на условия продажи		191 717,00	167 329,01	168 750,00	183 333,33
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на дату продажи, %		191 717,00	167 329,01	168 750,00	183 333,33
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на торг, %		191 717,00	167 329,01	168 750,00	183 333,33
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		-8,0%	-8,0%	-8%	-8,0%
Поправка на тип и назначение объекта		176 379,64	153 942,69	155 250,00	168 666,66
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на местоположение и доступность, %		176 379,64	153 942,69	155 250,00	168 666,66
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на этажность, %		176 379,64	153 942,69	155 250,00	168 666,66
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		0%	20%	20%	0%
Поправка на площадь объекта, %		176 379,64	184 731,23	186 300,00	168 666,66
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		-7%	0%	-7%	-9%
Поправка на наличие коммуникаций, %		164 033,07	184 731,23	173 259,00	153 486,66
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на наличие охраны, %		164 033,07	184 731,23	173 259,00	153 486,66
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на наличие парковки, %		164 033,07	184 731,23	173 259,00	153 486,66
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		164 033,07	184 731,23	173 259,00	153 486,66
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		168 877			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 168 877 руб./кв.м.

Так как оцениваемое помещение расположено на 1 и 1 антресольном этаже (около 73%) и в подвале (около 27%), то возникла необходимость рассчитать стоимость 1 кв.м. подвального помещения.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 8.2. Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,71 – стоимость 1 кв.м. подвала составит $168\ 877 * 0,71 = 119\ 903$ руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $168\,877 * 345,8 * 0,73 + 119\,903 * 345,8 * 0,27 = 53\,825\,160$

руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Подобранные для расчета объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия финансирования

Во всех случаях использованы собственные средства, корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – май 2016 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно справочнику оценки недвижимости⁵, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: скидка на цены предложений для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 8%.

Тип и назначение

Объект оценки является офисным помещением. Объекты-аналоги также являются офисными помещениями. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от

⁵ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (73%), частично в подвале (27%). Для расчета стоимости объекта оценки, необходимо рассчитать базовую стоимость 1 кв.м. на 1 этаже, затем применить поправочный коэффициент на этаж расположения для офисно-торговых объектов.

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в цокольном этаже, к ним необходимо применить коэффициент в размере 1/0,83, следовательно, к ним применялась повышающая корректировка в размере 20%. Объекты-аналоги №1 и №4 расположены на 1 этаже, к ним корректировка не применялась. Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

Таблица 8.2. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений</i>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
<i>Арендные ставки</i>			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже

Таблица 8.3. Общая площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м.	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
более 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Согласно данной таблице, к объектам-аналогам №1 и №3 необходимо применить понижающую корректировку в размере -7%. К объекту-аналогу №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -9%.

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно корректировка не применялась.

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

53 825 160

(Пятьдесят три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч сто шестьдесят) рублей

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход оценивает стоимость объекта недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков. Данный подход подразумевает, что цена оцениваемого объекта на дату оценки – это текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчёт будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов – метода прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков. В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость объекта недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость объекта недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, рассматриваемый метод используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценщику оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков. Применяется данный метод, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком использован метод прямой капитализации дохода.

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.
2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.
3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.
4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта недвижимости при полной загрузке без учета каких бы то ни было потерь и расходов. Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход

C_a – годовая рыночная арендная ставка за 1 кв.м.;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в май 2016 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Адрес Интернет-страницы		http://cian.ru/rent/commercial/14649678/	http://cian.ru/rent/commercial/7505332/	http://cian.ru/rent/commercial/143990748/	http://cian.ru/rent/commercial/14590238/
Наименование объекта	Офис	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3	Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 12, м. Тургеневская 5 мин. пешком	Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 12, м. Сухареvская 10 мин. пешком	Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 12, м. Сретенский бульвар 4 мин. пешком	Москва, район Мещанский, Большой Сухареvский пер., 25С1, м. Сухареvская 3 мин. пешком
Этаж расположения		3	2	5	2
Арендные площади, кв.м.	345,8	129,5	202,0	409,0	110,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		25 960,00	22 500,00	23 728,00	21 819,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 960,00	22 500,00	23 728,00	21 819,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 960,00	22 500,00	23 728,00	21 819,00
Поправка на торг, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 142,80	20 925,00	22 067,04	20 291,67
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 142,80	20 925,00	22 067,04	20 291,67
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 142,80	20 925,00	22 067,04	20 291,67
Поправка на этаж расположения, %		16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 005,65	24 273,00	25 597,77	23 538,34
Поправка на площадь объекта, %		-7,0%	-7,0%	0,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 045,25	22 573,89	25 597,77	21 890,66
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 045,25	22 573,89	25 597,77	21 890,66
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 045,25	22 573,89	25 597,77	21 890,66
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 045,25	22 573,89	25 597,77	21 890,66
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 045,25	22 573,89	25 597,77	21 890,66
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		24 027			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Все объекты-аналоги сдаются в аренду на длительный срок, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – май 2016 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

По мнению Исполнителя, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Согласно справочнику оценки недвижимости⁶, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: скидка на арендные ставки для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 7%.

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (90%), частично в подвале (10%). Для расчета стоимости объекта оценки, необходимо рассчитать базовую стоимость 1 кв.м. на 1 этаже, затем применить поправочный коэффициент на этаж расположения для офисно-торговых объектов.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже. Все объекты-аналоги расположены выше 1 этажа, к ним необходимо применить повышающую корректировку в размере $1/0,86 = +16\%$.

Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

Таблица 9.2. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений</i>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
<i>Арендные ставки</i>			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину арендной ставки недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле арендная ставка за 1 кв.м., по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже

Таблица 9.3. Общая площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м.	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
более 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Согласно данной таблице: К объектам-аналогам №1, №2 и №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -7% .

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений расположенных на 1 этаже составляет: **24 027 рублей в год за 1 кв.м.**

Так как оцениваемое помещение расположено на первом этаже (около 73%) и в подвале (около 23%), то возникла необходимость рассчитать стоимость аренды 1 кв.м. подвального помещения.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 9.2. Отношение удельной стоимости аренды объекта в подвале к удельной стоимости аренды такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,72 – стоимость аренды 1 кв.м. в год подвала составит $24\ 027 \times 0,72 = 17\ 299$ руб./кв.м. в год

Поскольку площадь объекта составляет: 345,8 кв.м., из них 73% находятся на 1 этаже, а оставшиеся 27% в подвале, то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 24\ 027 \times 345,8 \times 0,73 + 17\ 299 \times 345,8 \times 0,27 = 7\ 680\ 370,15 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки (недоиспользования) площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно справочнику оценки недвижимости⁷, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент недозагрузки, при сдаче в аренду, для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 10%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

Коэффициент недобора платежей позволяет определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москве привел к следующим выводам. В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покроет образовавшуюся просрочку.

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$$K_n = 1 - (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{пп}), \text{ где:}$$

K_n - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$K_{пп}$ - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

⁷ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в условиях современного рынка аренды коммерческой недвижимости коэффициент недобора арендных платежей составит.

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 7\,680\,370,15 \times (1 - 10\%) = 7\,601\,716,56 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Согласно справочнику оценки недвижимости⁸, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент операционных расходов для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 18% от потенциального валового дохода.

Учитывая, что потенциальный валовой доход равен 7 680 370,15 руб., операционные расходы составят: $7\,680\,370,15 / 100 \times 18 = 1\,382\,466,63$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.4.

⁸ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Таблица 9.4. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Помещения 1 этажа и антресоли 1 этажа	Помещения подвала
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	24 027	17 299
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду, (73% - 1 этаж, 27% - подвал)	252,434	93,366
Потенциальный валовый доход, руб.	6 065 231,72	1 615 138,43
Общий потенциальный валовый доход, руб.	7 680 370,15	
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	10,0%	
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%	
Общий коэффициент потерь, %	10,0%	
Действительный валовый доход, руб.	7 601 716,56	
Операционные расходы, руб.	1 382 466,63	
Чистый операционный доход, руб.	5 529 866,51	

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **5 529 866,51 руб.**

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

$$C_{\text{ед об}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

$C_{\text{ед об}}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений (применительно к только изнашиваемым активам).

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

Расчет ставки дохода на капитал производится методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = R_{\text{бр}} + R_{\text{р}} + R_{\text{нл}} + R_{\text{им}}, \text{ где:}$$

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной

доходности со сроком погашения 30 лет, которая, на дату оценки составляет 8,90%;

R_p – премия за риск инвестирования в данный объект. Данная надбавка учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованных (по сравнению с государственными ЦБ) инвестиционных инструментах. Величина премии за риск варьируется в диапазоне от 1 % до 5 %. Учитывая характер оцениваемого объекта, величина премии за риск была экспертно принята на уровне 1,00%;

$R_{нл}$ — премия за низкую ликвидность. Данная надбавка обосновывается тем, что возврат инвестиций в недвижимость требует большего времени по сравнению с финансовыми инвестициями.

При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{нл} = R_{бр} * \frac{T_{эксп}}{12},$$

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,48%;

$R_{им}$ — премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с управлением инвестициями при вложениях в недвижимость. $R_{им}$ для объекта оценки принимается на уровне 1,00%.

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала.

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) — этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями;

2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда, или аннуитетный метод) — метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций;

3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) — используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно инвестирование по той же ставке.

Для определения нормы возврата капитала для оцениваемого объекта использован метод Инвуда. В этом случае используется следующая формула:

$$n = \frac{R}{(1+R)^t - 1},$$

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект недвижимости можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю вследствие их старения. Продолжительность экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости с учетом его физических и функциональных характеристик принят равным 30 годам.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,38%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,90%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,48%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,38%
Норма возврата инвестиций	0,38%
Коэффициент капитализации	12.76%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12.76%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$С_{ед. об.} = 5\,529\,866,51 / 12,76\% = 43\,337\,512 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

43 337 512

(Сорок три миллиона триста тридцать семь тысяч пятьсот двенадцать) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Исполнителем получены следующие значения рыночной стоимости объекта:

Таблица 10.1. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	53 825 160
3	Доходный подход	43 337 512

Источник: расчеты Исполнителя

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Затратный подход

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Рыночная стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем

которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

Табл.10.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	53 825 160	0,5	26 912 580
Результат, полученный в рамках доходного подхода	43 337 512	0,5	21 668 756
Согласованное значение рыночной стоимости			48 581 336

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3 по состоянию на 02 июня 2016 г., округленно составляет:

48 581 000

(Сорок восемь миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

Оценщик



_____/ Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 ФЕВ 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000008 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещения,
назначение: нежилое,
общая площадь 345,8 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI - комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9, адрес объекта: г.Москва, ул.Мясницкая, д.13, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 15658

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-249

Регистратор

77-АН 190748

РФ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

ЮРЗВСКАЯ

М.П.

(подпись)



ФОРМА 5

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Дата заключения:	30.07.09	Объект:	здание
Паспорт ГербТМ №			101/6
Адрес:	Город:	Москва	
	Округ:	Центральный	Квартал № 101
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Мясницкая ул.		
Дом:	13	Корпус:	Строение 13
Помещ. №	-		
Примечание:			

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	№	2007	Год постройки	1865
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	этажное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водоснабжение, канализация, отопление центральное от тэц, электроснабжение				
Высота потолков:	h1=3,00 h2=3,07 h3=3,00 h4=3,03 h5=3,00 h6=3,00				

Видо технической инвентаризации: Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкин

"30" июля 2009 г.

Дауд
Валентий Валентинович
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва



Исполнитель: Лопырева М.А.

92 10 216260



02 10 09 0096760

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер №

Наименование правообладателя (ИИО для физического лица)	Рогозин Андрей Станиславович		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное			
Общая площадь, всего (кв.м.)	345,8	Площадь (кв.м.) в т.ч.	345,8
Площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поставочному плану

Здание - аварийное

Сведения об обременении: залог

Начальник ТБТИ
 Валентина Ивановна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москва
 Н.И. Курочкина

30.07.2009

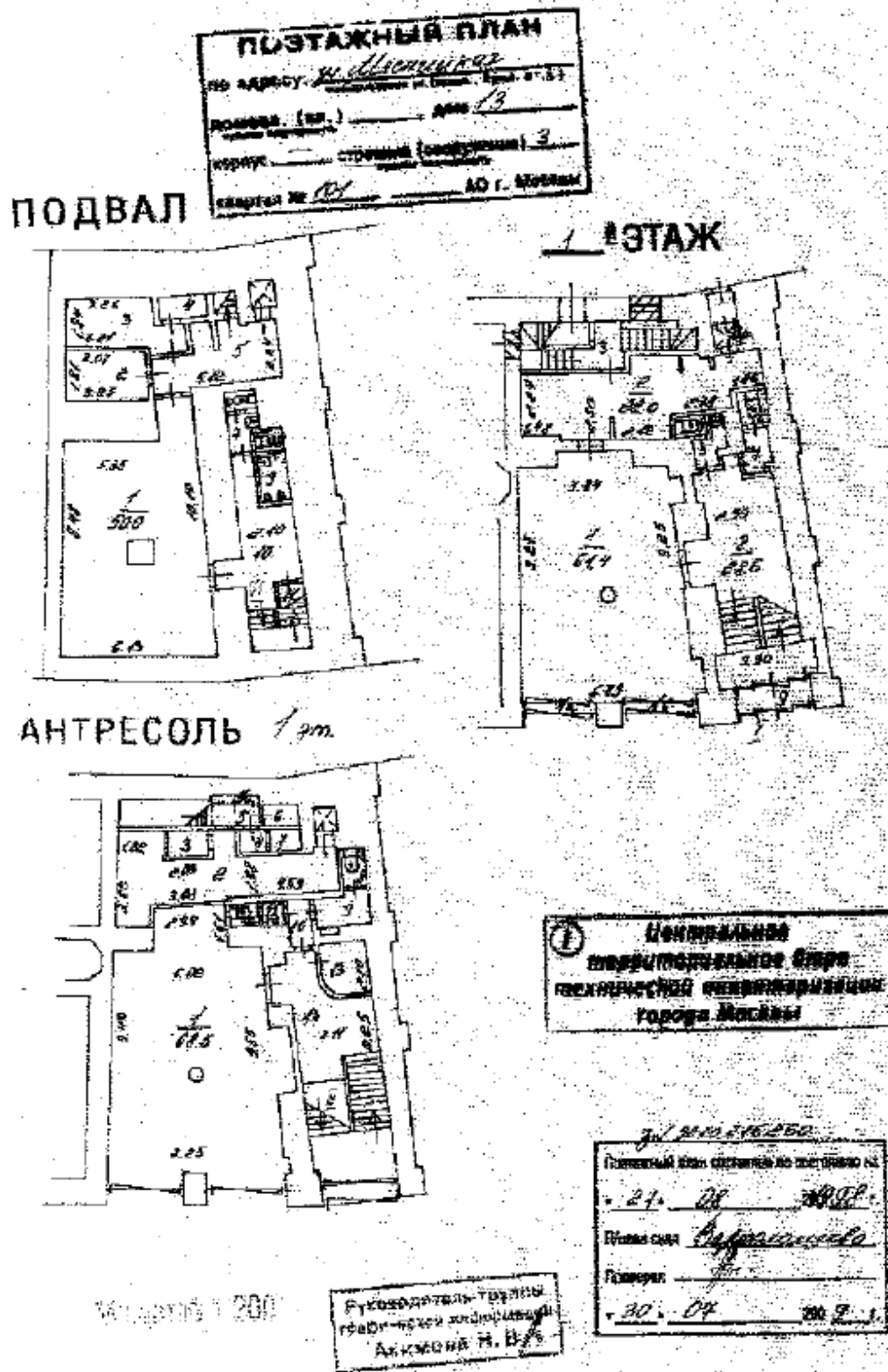
Исполнитель

Логиненкова М.А.

30.07.2009



Исполнитель
 Логиненкова М.А.



Центральное ТЭИМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

стр. 1

Помещение N VI Этл: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Дисциплинарные помещения вспомогат. исполнит. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
и	1	прочее	50,0	50,0					300
	2	ком. подсобное	5,7		5,7				
	3	ком. подсобное	7,4		7,4				
	4	ком. подсобное	1,5		1,5				
	5	коридор	10,0		10,0				
	6	уборная	0,9		0,9				
	7	уборная	1,6		1,6				
	8	уборная	0,9		0,9				
	9	умывальная	2,2		2,2				
	10	коридор	12,8		12,8				
	11	кухонная	1,6		1,6				
Итого по помещению			94,6	50,0	44,6				
--- из этого помещения всего			94,6	50,0	44,6				
в т.ч. Торговые			94,6	50,0	44,6				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0096759

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

Ф. 2

Помещение № I Тип: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

Ф. 25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемая (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	61,4	61,4		торгов.			300
	1а	витрина	1,1	1,1		торгов.			
	1б	витрина	1,2	1,2		торгов.			
	2	коридор	22,0		22,0	торгов.			
	2а	подъездная	1,0		1,0	торгов.			
	3	лестница	9,2		9,2	торгов.			
	4	уборная	0,8		0,8	торгов.			
	5	уборная	2,0		2,0	торгов.			
	6	уборная	1,3		1,3	торгов.			
	7	уборная	1,9		1,9	торгов.			
	8	коридор	28,6		28,6	торгов.			
	9	габбур	3,1		3,1	торгов.			
Итого по помещению			133,6	63,7	69,9				
--- Неиспользуемые помещения всего			133,6	63,7	69,9				
в т.ч. Торговое			133,6	63,7	69,9				

Помещение № II Тип: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

Ф. 25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемая (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
в 1	1	зал торговый	68,5	68,5		торгов.			300
	2	коридор	18,8		18,8	торгов.			
	3	пом. подсобное	1,6		1,6	торгов.			
	4	пом. подсобное	1,1		1,1	торгов.			
	5	лестница	3,1		3,1	торгов.			
	5а	электропитовая	0,7		0,7	торгов.			
	6	пом. подсобное	1,2		1,2	торгов.			
	7	пом. подсобное	1,5		1,5	торгов.			
	8	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	9	уборная	2,6		2,6	торгов.			
	10	коридор	1,5		1,5	торгов.			
	11	уборная	0,8		0,8	торгов.			
	12	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	13	пом. для дежурных	4,3	4,3		торгов.			
	14	коридор	10,8		10,8	торгов.			
Итого по помещению			117,6	72,8	44,8				
--- Неиспользуемые помещения всего			117,6	72,8	44,8				
в т.ч. Торговое			117,6	72,8	44,8				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

стр. 3

Итого	345,8	186,5	159,3				
Нежилые помещения всего	345,8	186,5	159,3				
в т.ч. Торговая	345,8	186,5	159,3				

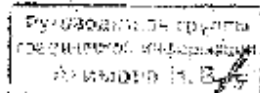
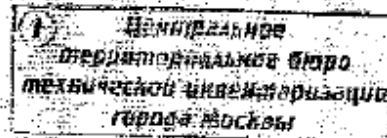
Экспликация из 3 страниц

30.07.2009 г.

Исполнитель:

Логинская М.А.

92 10 216260



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

Директор ООО «ОБИКС»
Иванов И.А.



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 103/6 Липер
по состоянию на 06.04.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Технический кадастровый номер	-		
Участный номер объекта	00010059		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пер., проезд, туп., бульв. и т.п.)	Мясницкая ул.		
Эт.	13	Корп.	- Строение 1
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	3927,1	Количество квартир	5
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	1859,3	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	437,0	Год постройки	1865
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	972,9
других помещений	1422,3	Площадь архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	1751	Наличие площади (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3027,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	574,2		



02 10 09 0096758

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 345,8 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. МЯСНИЦКАЯ, Д. 13, СТР. 3

Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

ИЗБРАННОЕ Добавить объявление Вход / Регистрация

АРЕНДА в ЗАО **ОФИСЫ от собственника** 259 00 12

Недвижимость в Москве > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Цветной бульвар > Трубная улица [Новый поиск](#)

★ **своб. назнач.**
Москва, район Мещанский, Трубная ул., 25С2 [Показать на карте](#)

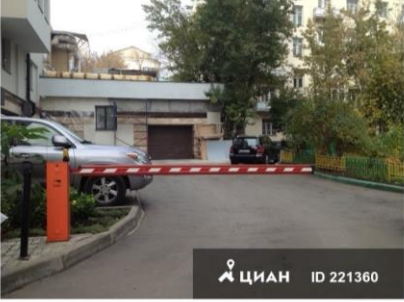
М. Цветной бульвар 2 мин. пешком

27 000 000 руб.
168 750 руб за м²

Общая информация:
Этаж: -1 / 5
Площадь: 160,0 м²
Комнаты: 10
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: по желанию
Телефонные линии: 1 +
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300% в 9 кв. Бизнес-центра Москва 663-30-66

Продать быстрее Просмотров: всего 386, за сегодня 3 **Позвоните** 23 Май, 12:10



ЦИАН ID 221360

Предлагается помещение площадью 160 кв.м. с **ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ**. Высота потолков 2,8м. Кабинетная планировка. Цоколь с окнами. Вторая линия дома. Парковка. Шаговая доступность от трех станций метро Цветной бульвар,Трубная,Сухаревская. Пожарная сигнализация, вентиляция, кондиционеры. Отлично подходит под сдачу или для собственного использования. Готово к выезду без дополнительных затрат. Звоните расскажу подробнее.

Представитель: ID221360
+7 963 978-55-90

LOFT-офисы в новом БЦ

Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

ИЗБРАННОЕ Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Сухаревская > Большой Сухаревский переулок [Новый поиск](#)

★ **своб. назнач.**
Москва, район Мещанский, Большой Сухаревский пер., 21С6 [Показать на карте](#)

М. Сухаревская 2 мин. пешком

16 500 000 руб.
183 333 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 3
Площадь: 90,0 м²
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 1
Парковка: есть
Интернет: есть

Нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300% в 9 кв. Бизнес-центра Москва 663-30-66

Продать быстрее Просмотров: всего 823, за сегодня 7 **Позвоните** сегодня, 16:02

В фасадном особняке продан нежилое помещение на 1 этаже. В помещении нет несущих стен, возможна любая планировка. Много света - 8 окон! Высота потолков 3,2 м. Вход в помещение из подвала. Есть возможность сделать отдельный вход/выход. Чистый просторный подъезд с высокими потолками и лестницей. До метро Сухаревская 2 мин. пешком. Парковка стихийная во дворе. В собственности более 3х лет. На сегодняшний день помещение сдается в аренду, возможна пролонгация договора с действующим арендатором. В собственности более 3х лет. Быстрый выход на сделку. Рассмотрите вариант обмена на квартиру.

KINS GROUP KINS Group
+7 495 784-35-05, +7 915 227-59-93
Попытайтесь, скажите, это найдёт это объявление на ЦИАН!

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Нет фото

Новый уровень комфорта в офисе на Дмитровской
Продажа офиса со смежностями в БЦ В+ «Славянский Сити» от Застрощика. От 120 м2. Скидки сегодня Звоните!

Земли ПРОМ, ИЖС, С/Х назначения
Земельные участки от собственника. От 1,9% /а. Носковская область, Солнечногорский район. Все коммуникации.

Аренда помещений

ci.ru/rent/commercial/14649678/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Ибранное: 0 Добавить объявление Вход / Регистрация

АРЕНДА в ЗАО **ОФИСЫ** от собственника **1259 00 12** руб/мес

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > ЗАО > Красносельский > метро Тургеневская > улица Сретенка

Новый поиск

офис
Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 12 Показать на карте

Тургеневская 5 мин. пешком

280 151 руб.
25 960 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 3 / 5
Площадь: 129,5 м²
Комнаты: 2
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 1

ВЛ «Чайка плаза VIII» класса А. Аренда офисного блока площадью 129,5 м². Помещение: 3 этаж, свежая планировка, комат - 2, состояние - готовое к въезду, тип договора: прямая аренда. Ставка: 25960.00 руб./м² в год, включая эксплуатацию и НДС. Налогобложение - НДС. Краткосрочный или долгосрочный договор аренды. Кондиционирование. Налоговая №8 Бизнес-центр «Чайка плаза VIII» расположен по адресу: Москва, Сретенка ул., д.12, стр.2 (ЗАО), 5 мин пешком до ст. м. Тургеневская, ЛОТ № 859739. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивать дополнительно.

Представитель: ID482568
+7 495 225-76-19


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Сдать быстрее

Просмотров: всего 13, за сегодня 0 сегодня, 02:01



ЦИАН ID 482568

Готовые офисы в ЗАО

ci.ru/rent/commercial/7505332/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Ибранное: 0 Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > ЗАО > Красносельский > метро Суховарская > улица Сретенка

Новый поиск

офис
Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 12 Показать на карте

Суховарская 10 мин. пешком

378 750 руб.
22 500 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 2 / 5
Площадь: 202,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Телефонные линии: 1

Офис в аренду 202 метров. Стоимость 22500 руб. за кв.м. в год. 5-этажный офисный особняк общей площадью 3 686 кв. м. Арендная площадь 3 302 кв. м. Высота потолков составляет 3,5 м. Развитая инфраструктура: отделение банка, автo- и железнодорожные кассы, салон красоты, стоматология, кафе, столовая. Центральное расположение рядом с Садовым Кольцом, в пешей доступности от метро Суховарская.

Представитель: ID457344
+7 495 637-84-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги


Рассчитать стоимость переезда >

Вам нужен новый склад? Офис рядом с домом!
Офисы в действующем БЦ класса А Видный. Напротив ул. Застройщика! Офисы со свидетельством от 150 м².

нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300 м² 9 м Бизнес-центр Москва 663-30-66

Сдать быстрее

Просмотров: всего 17, за сегодня 0 вчера, 02:01



ЦИАН ID 487344

Продажа от собственника
Производственных, складских и офисных зданий на ул. Подпечная. Площадь от 500 до 20 000 кв. м.

Установите мобильное приложение ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Издбранное Добавить объявление Вход/Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Сретенский бульвар > улица Сретенка

Новый поиск

офис

Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 12 Показать на карте

Сретенский бульвар 4 мин. пешком

808 729 руб.
23 728 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 5 / 5

Площадь: 409,0 м², можно частями от 129,0 м²

Здание: административное

Тип договора: аренда

Пропускная система: нет

Охрана: нет

Новый современный комплекс с офисами класса А

Дол 9175. Административно-офисный комплекс. ИФНС в. Дополнительная информация: Бизнес-центр: Чайка Плаза 8. Класс здания: В+. Ввод: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: кабинетная, спешная. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 5. Этажность: 5. Парковка: спешная. Лифты: 1 шт.

Kandvik
+7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться


Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

Водный – новый квартал. Офис рядом с метро!
Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напротив от Застройщика! Офисы со свидетельством от 150 м2.

Сдать быстрее

Просмотр: всего 1, за сегодня 0 вчера, 08:01



ЦИАН ID 206177

ИНВЕСТИЦИИ В ОФИСЫ до 12% Бизнес-парк G10. Продажа офисов от 80 кв.м. Метро Румянцево. 500 метров от МКАД. Гостиная, парковка, фитнес-центр. При покупке офиса доход от 108 тыс руб в мес. от застройщика! Тел: (495) 181-44-13

Установите мобильное приложение ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Издбранное Добавить объявление Вход/Регистрация

Аренда в ЗАО ОФИСЫ от собственника 259 000 руб/мес

Недвижимость в Москве > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Сухареvская > Большой Сухареvский переулок

Новый поиск

торговая площадь

Москва, район Мещанский, Большой Сухареvский пер., 25С1 Показать на карте

Сухареvская 3 мин. пешком

200 000 руб.
21 819 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 2 / 3

Площадь: 110,0 м²

Комнаты: 3

Здание: административное

Тип договора: аренда

Пропускная система: нет

Мебель: нет мебели

Нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300 кв.м. в 9 мин. Бизнес-центр Москва! 663-30-66

В торгово - офисном здании на 1-й линии по ул. Сретенка сдается помещение под свободное назначение: Офис, торговое место и т.д. Два входа в помещение: 1-й общий, через магазин; 2-й отдельная дверь с террасой, ведущая к этому помещению. Планировка включает в себя: Большая комната, офисный кабинет 18 м², небольшая комната для хол. мужа 6 м², свой санузел. В торгово-офисном здании расположены: Торговый офис МегаФон, Туристическая компания, Салон красоты, Салон Штор и др. Идеально подойдет под представительский офис или магазин одежды, шоу рум, или другие магазины. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, до метро 1 минуты. Подробности по телефону. Торг обсуждается. Оперативный поиск.


Представитель: ID358182
+7 985 227-82-11, +7 916 658-73-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Водный – новый квартал. Офис рядом с метро!

Сдать быстрее

Просмотр: всего 248, за сегодня 3 вчера, 00:14



ЦИАН ID 358182

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07
Дата *№* *Намер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.


Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва


Петровская Е.В.




СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586AB00R2045

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	19 440 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч четыреста сорок рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,0648 от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно до 18.06.2015г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2015 г. по «17» июня 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Центральное отделение САО «ВСК «ВСК-Москва»: 109147, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 17

От имени Страховщика:



/ Е.К. Лонин /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 19.05.2015г.

www.vsk.ru